

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Professorn
Org nr: 702002-1783



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Noter	10

Bilagor
Nyckeltal



4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Professorn får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 551 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 894 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Professorn 5-11 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 84 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheternas adress är Lidköpingsvägen 37-59 och Skarabacken 47-49 i Stockholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring.
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet har en årlig avgäld på 301 400 kr och löper till 2022-03-31.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
7	70	7	84

Dessutom tillkommer:

Garage
7

Total tomtarea	6 552 m ²
Total bostadsarea	4 053 m ²
Lokaler hyresrätt	140 m ²

Årets taxeringsvärde	91 618 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	68 319 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 56 269 kr och planerat underhåll för 401 005 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2018 och visar ett underhållsbehov på 1 207 tkr per år de närmaste 10 åren. Då bytet till K3 innebär att en mindre del av åtgärderna kommer belasta resultatet som underhåll har avsättningen till underhållsfonden minskats. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	76
Installationer VA/sanitet samt Ventilation	100
Huskropp utvändigt	217
Ny sandlåda	8

Planerat underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp	År
Fönster	6 000	2020
Yttertak	371	2020
Gemensamma utrymmen	333	2020
VA fjärrvärme fjärrkyl nät mm i mark	971	2020
Värmesystem	282	2020

gf

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Kenneth Larsson	Ordförande	Stämman
Mona Orremalm	Ledamot	Stämman
Gunilla Mäarak	Ledamot	Stämman
Eva Siverson	Ledamot	Stämman
Thomas Lundberg	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Monika Komarek	Suppleant	Stämman
Ewa Wallin	Suppleant	Stämman
Emma Rosén	Suppleant	Stämman
Eva Forssell	Suppleant	Riksbyggen

Revisorer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
Sara Andersson	Auktoriserad revisor Deloitte	Stämman
Mikael Lindén	Förtroendevald revisor	Stämman
Erik Danielsson	Revisorsuppleant	Stämman
Valberedning		Utsedd av
Sara Villner (sammankallande)		Stämman
Linus Halvarsson		Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början på året byttes undercentralens styrutrustning ut mot en modernare och anslöts till Riksbyggens övervakningscentral. På detta sätt kan driftdata övervakas och åtgärder vidtas tidigt i händelse av avvikelser eller problem.

Den årliga fastighetsbesiktningen genomfördes i februari och underhållsplanen uppdaterades.

Balkongernas utsidor tvättades under våren.

I ett mer omfattande projekt som varade mellan mars och oktober genomfördes följande:

-Avloppsstammarna under källargolven byttes i alla sju hus. Stamsegmenten från husen ut mot stadens avloppsnät i gatan filmades och befanns vara hela.

-Belysningen i alla gemensamma utrymmen byttes till LED-armaturer. Trapphus och källarkorridorer har nu rörelsestyrd aktivering.

-Tvättstugorna fick nya ytskikt och ny maskinutrustning. I samband med detta demonterades den gamla (obrukbara) stenmangeln och rummet utrustades till en tredje tvättstuga.

-De gemensamma toaletterna renoverades och försågs med nytt porslin. Toaletten vid styrelserummet/övernattningsrummet fick i samband med detta en duschhörna.

En fönstergrupp bildades enligt beslut på stämman och har jobbat vidare med att ta fram ytterligare underlag för beslut om fönsteråtgärder vid kommande årsmöte.

En utredning kring Individuell Mätning och Debitering påbörjades enligt stämmobeslut.

Årlig takrensning och -besiktning genomfördes innan vintersäsongen.

Ett räntebärande konto har öppnats för att ge avkastning på den del av kassan som inte behöver vara omedelbart tillgänglig.

Kvartalsvis brandsyn av gemensamma utrymmen har gjorts under året utan större avvikelser.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3 %.

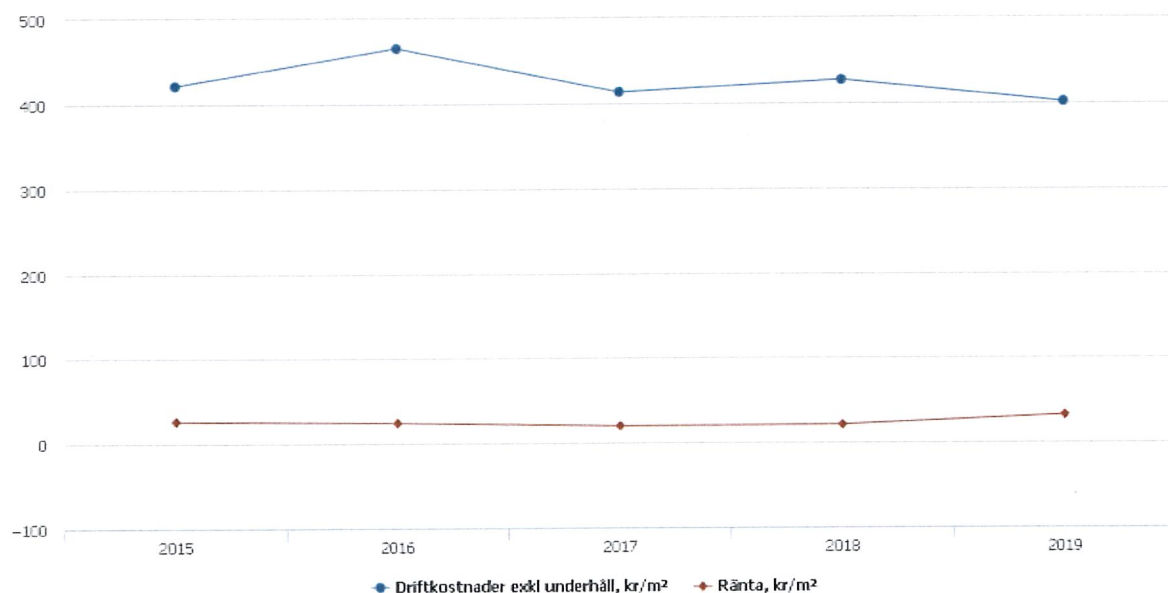
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2020-04-01.

Årsavgifterna 2019 uppgår i genomsnitt till 867 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 589	3 495	3 375	3 350	3 261
Resultat efter finansiella poster	-666	-1 409	295	507	-843
Balansomslutning	26 908	17 655	20 339	19 502	19 130
Soliditet %	29	48	48	49	47
Likviditet %	210	242	134	191	181
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	867	842	818	818	797
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	401	427	413	465	421
Ränta, kr/m ²	32	21	20	24	26
Underhållsfond, kr/m ²	1 525	1 555	1 523	1 464	1 293
Lån, kr/m ²	4 375	2 066	2 139	2 216	2 289



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	74 835	0	6 494 210	3 261 792	-1 408 660
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 408 660	1 408 660
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-401 005	401 005	
Årets resultat					-666 036
Vid årets slut	74 835	0	6 393 205	1 954 137	-666 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 853 132
Årets resultat	-666 036
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	401 005
Summa	1 288 101

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 288 101**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Su

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 589 001	3 490 456
Medlemsavgifter och inträdesavgifter		0	4 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 125	43 058
Summa rörelseintäkter		3 612 126	3 537 714
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 081 089	-2 052 284
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 486	-393 918
Personalkostnader	Not 6	-96 963	-100 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 550 952	-2 311 458
Summa rörelsekostnader		-4 146 058	-4 858 287
Rörelseresultat		-533 932	-1 320 572
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	240	240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-132 344	-88 335
Summa finansiella poster		-132 104	-88 088
Resultat efter finansiella poster		-666 036	-1 408 660
Årets resultat		-666 036	-1 408 660

8

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	23 892 678	15 365 080
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	207 191	226 026
Summa materiella anläggningstillgångar		24 099 869	15 591 106
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
Summa anläggningstillgångar		24 102 369	15 593 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar	Not 13	48 478	53 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	195 824	132 456
Summa kortfristiga fordringar		244 305	186 007
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 561 454	1 875 348
Summa kassa och bank		2 561 454	1 875 348
Summa omsättningstillgångar		2 805 759	2 061 355
Summa tillgångar		26 908 127	17 654 961

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 835	74 835
Fond för yttre underhåll		6 393 205	6 494 210
Summa bundet eget kapital		6 468 040	6 569 045
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 954 136	3 261 792
Årets resultat		-666 468	-1 408 660
Summa fritt eget kapital		1 287 669	1 853 132
Summa eget kapital		7 755 709	8 422 177
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 799 519	8 364 607
Övriga långfristiga skulder	Not 17	15 000	15 000
Summa långfristiga skulder		17 814 519	8 379 607
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	544 872	300 000
Leverantörsskulder	Not 18	185 434	227 996
Skatteskulder	Not 19	1 277	0
Övriga skulder	Not 20	1 518	966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	604 366	324 215
Summa kortfristiga skulder		1 337 467	853 177
Summa eget kapital och skulder		26 908 127	17 654 961

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & grund	Linjär	100
Stammar, sanitet	Linjär	50
Källarstammar, liggande	Linjär	50
Elstammar	Linjär	45
Fasad	Linjär	50
Balkonger	Linjär	50
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	40
Värmekulvert	Linjär	30
Styr- och övervakning (värme)	Linjär	20
Ventilation	Linjär	20
Gemensamma utrymmen (tvättstugor)	Linjär	10
Taksäkerhet	Linjär	20
Restpost	Linjär	20

g

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 513 216	3 411 830
Hyrer, lokaler	9 069	9 342
Hyrer, garage	66 716	69 656
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	528
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-900
Summa nettoomsättning	3 589 001	3 490 456

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	12 463	17 661
Inkasso	0	180
Övriga rörelseintäkter	10 662	25 218
Summa övriga rörelseintäkter	23 125	43 058

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-401 005	-261 218
Reparationer	-56 269	-99 721
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 848	-115 498
Tomträttsavgäld	-301 400	-301 400
Försäkringspremier	-25 530	-23 092
Kabel- och digital-TV	-22 632	-21 842
Återbäring från Riksbyggen	4 800	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-9 630
Serviceavtal	-321	-1 800
Obligatoriska besiktningar	0	-13 125
Snö- och halkbekämpning	-92 214	-109 098
Förbrukningsmaterial	-496	0
Vatten	-123 012	-134 278
Fastighetsel	-70 165	-64 697
Uppvärmning	-687 448	-726 583
Sophantering och återvinning	-51 312	-51 517
Förvaltningsarvode drift	-132 238	-123 284
Summa driftkostnader	-2 081 089	-2 052 284

ca

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-304 373	-275 643
IT-kostnader	-19 298	-14 784
Arvode, yrkesrevisorer	-16 125	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-52 119	-18 413
Kreditupplysningar	-225	-486
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 186	-17 703
Medlems- och föreningsavgifter	-8 900	-4 200
Bankkostnader	-2 260	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-36 389
Summa övriga externa kostnader	-417 486	-393 918

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-3 629
Styrelsearvoden	-50 700	-47 000
Sammanträdesarvoden	-16 720	-19 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 810	-8 550
Pensionskostnader	0	-160
Sociala kostnader	-20 733	-22 049
Summa personalkostnader	-96 963	-100 627

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 532 117	-2 292 623
Avskrivning Anslutningsavgifter	-18 835	-18 835
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 550 952	-2 311 458

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen	240	240
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	240	240

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-131 889	-88 335
Övriga räntekostnader	-455	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-132 344	-88 335

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	25 142 766	25 142 766
	25 142 766	25 142 766
Årets anskaffningar		
Byggnader	10 059 715	
	10 059 715	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 202 481	25 142 766

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-9 777 687	-7 485 064
	-9 777 687	-7 485 064
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 532 117	-2 292 623
	-1 532 117	-2 292 623
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 309 804	-9 777 687
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 892 678	15 365 080

Varav

Byggnader	23 892 678	15 365 080
-----------	------------	------------

Taxeringsvärden

Bostäder	91 000 000	68 000 000
Lokaler	618 000	319 000
Totalt taxeringsvärde	91 618 000	68 319 000
<i>varav byggnader</i>	<i>39 398 000</i>	<i>35 159 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 220 000</i>	<i>33 160 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	282 531	282 531
	282 531	282 531
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 531	282 531
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-56 505	-37 670
	-56 505	-37 670
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-18 835	-18 835
	-18 835	-18 835
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-75 340	-56 505
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 340	-56 505
Restvärde enligt plan vid årets slut	207 191	226 026
Varav		
Maskiner och inventarier	207 191	226 026

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
5 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	2 500	2 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	5 073
Skattekonto	48 478	48 478
Summa övriga fordringar	48 478	53 551

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 590	5 758
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 030	60 111
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 748	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 488	1 987
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 618	0
Förutbetald tomträttsavgäld	75 350	64 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 824	132 456

CP

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 532	14 101
Transaktionskonto, Swedbank	2 558 922	1 861 247
Summa kassa och bank	2 561 454	1 875 348

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	18 344 391	8 664 607
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-544 872	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 799 519	8 364 607

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,07%	2019-10-14	1 984 329,00	0,00	4 542,00	1 979 787,00
SBAB	1,14%	2019-12-23	1 976 132,00	0,00	5 229,00	1 970 903,00
SBAB	1,07%	2020-05-06	0,00	4 400 000,00	66 000,00	4 334 000,00
SBAB	1,00%	2020-05-29	990 344,00	0,00	4 445,00	985 899,00
SBAB	1,11%	2020-06-08	3 713 802,00	0,00	300 000,00	3 413 802,00
SBAB	1,11%	2020-12-21	0,00	5 660 000,00	0,00	5 660 000,00
Summa			8 664 607,00	10 060 000,00	380 216,00	18 344 391,00

*Räntesats vid årsskiftet

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 544 872 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga långfristiga skulder	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	185 434	227 996
Summa leverantörsskulder	185 434	227 996

Not 19 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	1 277	0
Summa skatteskulder	1 277	0

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 518	966
Summa övriga skulder	1 518	966

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 687	8 858
Upplupna driftskostnader	10 464	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	919	0
Upplupna elkostnader	96 006	6 456
Upplupna vattenavgifter	19 971	0
Upplupna värmekostnader	0	98 167
Upplupna kostnader för renhållning	7 138	8 026
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	0	2 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 625	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 806	181 343
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604 366	324 215

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 603 529	14 603 529

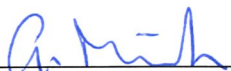
Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsens underskrifter

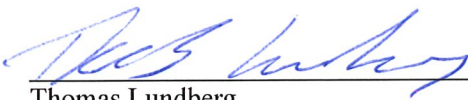
Stockholm 2020- 05-25


Kenneth Larsson


Gunilla Mäarak

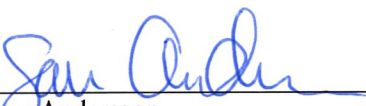

Mona Orremalm


Eva Siverson


Thomas Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 05-27

Deloitte AB


Sara Andersson
Auktoriserad revisor


Mikael Lindén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Professorn
organisationsnummer 702002-1783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Professorn för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en

revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB BRF Professorn för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 27 maj 2020

Deloitte AB



Sara Andersson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

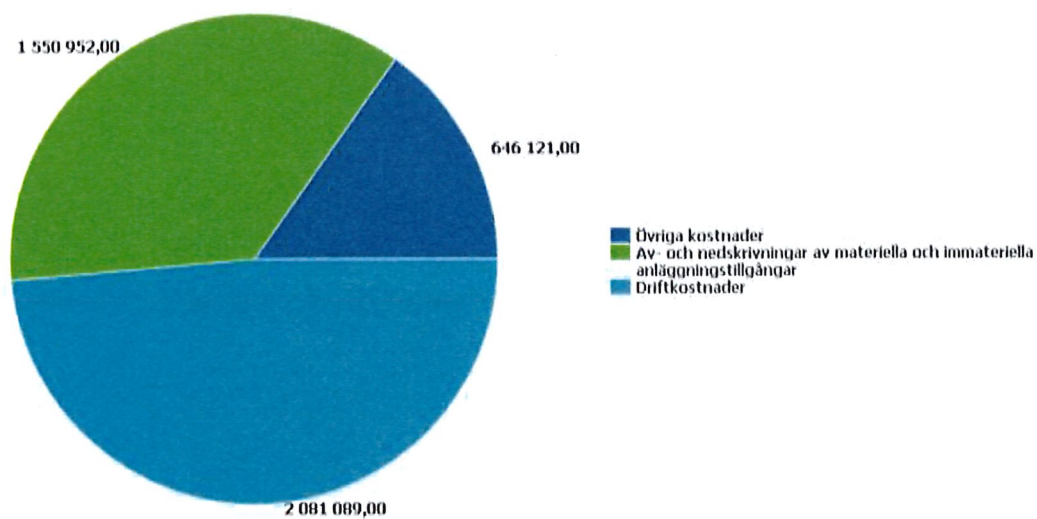
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

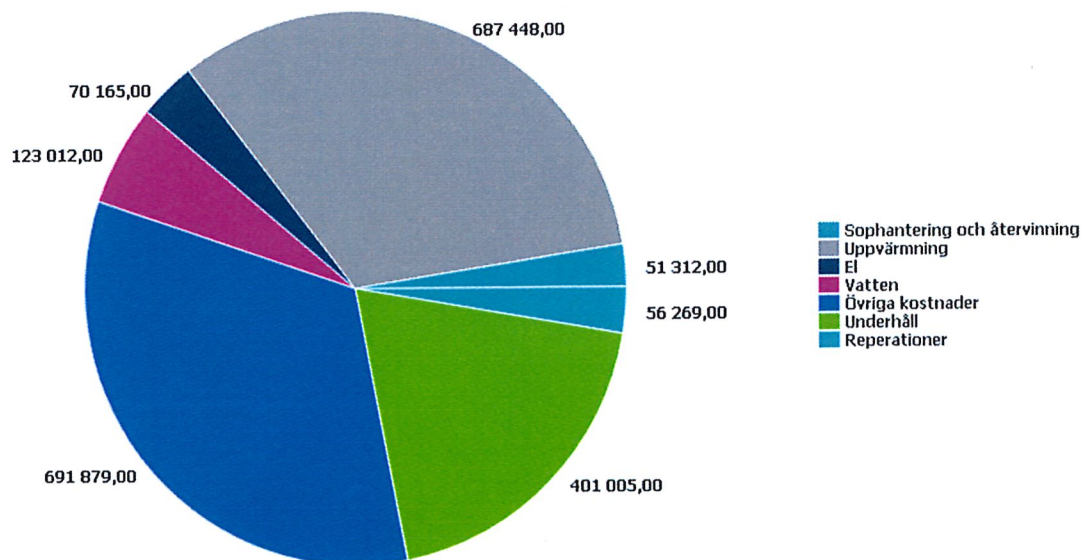
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 081 089	2 052 284
Övriga externa kostnader	417 054	393 918
Personalkostnader	96 963	100 627
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 550 952	2 311 458
Finansiella poster	132 104	88 088
Summa kostnader	4 278 162	4 946 375



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Rabatt/återbäring från RB	-4 800	-4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	0	9 630
Serviceavtal	321	1 800
Inre skötsel/städ grund	128 116	123 284
Inre skötsel/städ extra	4 122	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	13 125
Snö- och halkbekämpning	92 214	109 098
Rep bostäder utg för köpta tj	975	0
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	4 813
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5 169	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 164	1 206
Rep installationer utg för köpta tj	4 781	6 387
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	22 363	15 669
Rep install utg för köpta tj Värme	0	9 991
Rep install utg för köpta tj El	7 736	30 866
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5 824	5 479
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 113
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	5 575
Övriga Reparationer	288	704
Vattenskador	0	10 773
Vandalisering	4 969	7 144
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	75 600	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	56 025	197 088
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	44 375	0
UH huskropp utg för köpta tj	166 687	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	50 634	27 380
Underhåll Övrigt	7 684	36 750
Fastighetsel	70 165	64 697
Uppvärmning	687 448	726 583
Vatten	123 012	134 278
Sophämtning	51 312	34 598
Extra sophämtning	0	16 919
Fastighetsförsäkring	25 530	23 092
Tomträttsavgälder	301 400	301 400
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22 632	21 842
Fastighetsskatt	121 848	115 498
Förbrukningsmaterial	496	0
Summa driftkostnader	2 081 089	2 052 284



RB BRF Professorn

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Professorn i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

